

**LA DIMENSION TERRITORIALE DE LA SEPARATION SOCIALE  
DANS LES « GATED COMMUNITIES » EN CALIFORNIE DU SUD.**

**THE TERRITORIAL DIMENSION OF SOCIAL SEPARATION IN  
SOUTHERN CALIFORNIA GATED COMMUNITIES.**

Renaud LE GOIX

Maître de conférences, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

UMR Géographie-cités 8504

13, rue du Four - 75006 PARIS

tél : 01 40 46 40 00 - fax : 01 40 46 40 09

email : renaud.le-goix@univ-paris1.fr

**Résumé :**

*Les gated communities, quartiers enclos et sécurisés interdits aux non-résidents représentent une part croissante des lotissements neufs. La fermeture physique et la sélection sociale qui président à ces produits immobiliers posent des problèmes inédits aux métropoles américaines : elles sont les manifestations de leur morcellement en villes privées, en quête d'une autonomie politique et fiscale préjudiciable à la métropole. L'article montre d'une part comment sont produites les logiques d'enclosure résidentielles dans le droit et dans la pratique. Dans un second temps, sur le terrain de Los Angeles, est étudié l'impact social de ces quartiers sur les municipalités et les voisinages d'appartenance. Il s'agit de mettre en évidence la construction des discontinuités associées à la fermeture. A partir d'une étude des disparités observées au niveau de l'enceinte de gated communities, on démontre l'effet de la fermeture sur les caractéristiques ethniques, sociales et sur l'âge des résidents, et sur la construction de territoires spécifiques.*

**Mots clés :** aménagement, Etats-Unis, gated communities, immobilier, intra-urbain, ségrégation, communauté.

**Classification JEL :** R20 (Household Analysis – General) ; P 14 (Property Rights) ; H31 (Fiscal Policies and Behavior of Economic Agents).

**Abstract:**

*Gated communities, which are walled and gated residential neighborhoods, have become common development schemes within the US metropolitan areas. They not only build an enclosure but they also operate a selection of residents, through restrictive covenants. They are managed as private corporations, and pushing for political and fiscal autonomy, ultimately yielding to reinforced segregation. The paper aims at describing how residential enclosures are produced by law and practices. Second, the nature of the social enclosure and its impact over other communities is discussed. The discontinuity, which is produced by the gating of the neighborhood, is studied by the means of disparity levels between gated communities and the neighboring areas.*

**Mots clés :** urban planning, segregation and housing, real estate, public spaces, United States of America.

**Classification JEL :** R20 (Household Analysis – General) ; P 14 (Property Rights) ; H31 (Fiscal Policies and Behavior of Economic Agents).

## LA DIMENSION TERRITORIALE DE LA SEPARATION SOCIALE DANS LES « *GATED COMMUNITIES* » EN CALIFORNIE DU SUD<sup>1</sup>.

### INTRODUCTION

Le terme *gated communities* désigne des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, interdit aux non-résidents, et dans lequel l'espace public (rues, trottoirs, parcs, plage...) est privatisé. La présence intra-muros d'équipements et d'espaces normalement publics distingue ces grandes copropriétés des immeubles avec digicodes où l'espace commun se limite à un parking, un parc ou une piscine. Ce phénomène immobilier s'est développé massivement depuis les années 1970, devenant un symbole de l'éclatement social de la ville américaine<sup>2</sup>. Ces quartiers représentent aujourd'hui selon les régions de 10 à 30% des lotissements neufs aux Etats-Unis, et sont également présents dans l'ensemble des grandes métropoles de la planète<sup>3</sup>. Présentes dans les villes d'Europe ou d'Amérique du Nord depuis la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, sous la forme des ghettos dorés tout d'abord, puis plus récemment sous la forme de lotissements périurbains plus standards<sup>4</sup>. Mais la multiplication des enclosures résidentielles, et la sélection sociale qui président à ces projets posent aujourd'hui des problèmes inédits aux métropoles : elles sont les manifestations d'un morcellement de la ville en collectivités homogènes, relevant d'un mode de gouvernance porté sur la défense des intérêts particuliers en quête d'une autonomie de gestion<sup>5</sup>.

Un discours social a progressivement pris corps à propos de ces quartiers, relayé par la presse. Les *gated communities* sont perçues comme une manifestation physique, visible et patente

---

<sup>1</sup> Cet article a fait l'objet, dans une version antérieure, d'une présentation lors d'une XXXIX<sup>e</sup> Colloque de l'ASRDLF, « concentration et ségrégation, dynamiques et inscriptions territoriales », Lyon – 1, 2 et 3 Septembre 2003. Les recherches dont il est fait état ici ont été réalisées grâce aux financements de la Fondation Franco-Américaine (2001) et de la Commission Franco-Américaine (2002-2003).

<sup>2</sup> E. J. Blakely et M. G. Snyder, *Fortress America, Gated Communities In The United States.*, Washington D.C., Cambridge, M.A., Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy, 1997.

<sup>3</sup> G. Glasze, K. Frantz et C. J. Webster, « The global spread of gated communities », *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, n° 3, 2002, p. 315-320. ; G. Glasze, C. J. Webster et K. Frantz (dir.), *Private neighborhoods : Global and local perspectives*. London, Routledge : Taylor and Francis, 2005.

<sup>4</sup> S. Degoutin, « Petite histoire illustrée de la ville privée », *Urbanisme*, n° 337, 2004.

<sup>5</sup> R. Le Goix, « Quartiers fermés, intérêts particuliers », *Urbanisme*, n° 337, 2004 ; R. Le Goix, « Gated communities as predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California », in *Private Neighbourhoods: Global and local perspectives*, G. Glasze, C. J. Webster, et K. Frantz (dir.), Routledge, Taylor and Francis, 2005.

des mutations de la société post-industrielle (la fragmentation, l'individualisme et le communautarisme) et de la pénétration d'idéologies sécuritaires largement portées par les acteurs politiques et économiques : les municipalités, les promoteurs immobiliers, les sociétés de sécurité<sup>6</sup>. Les *gated communities* sont ainsi souvent présentées comme des symptômes des pathologies urbaines, au premier rang desquelles figurent les logiques d'exclusion sociale. Le processus de fermeture volontaire est associé à une accentuation de la ségrégation sociale<sup>7</sup>. Enfin, la disparition des espaces publics au profit d'enclaves privées est présentée comme une « sécession » de la part d'une élite qui à la fois doute du bien-fondé de l'autorité publique, et s'oppose aux logiques de redistribution de richesses<sup>8</sup>. Or, l'ampleur et la vivacité du débat vont de pair avec une relative rareté des études empiriques étayant de tels arguments. Dans ce cadre, la démarche présentée ici comporte trois questions. De qui ou de quoi se protège-t-on derrière ces enceintes ? Dans quelle mesure ces quartiers fermés et sécurisés sont-ils originaux, et différent-ils des autres développements résidentiels, pour que se justifie une telle focalisation à leur propos des interrogations sur la fragmentation urbaine ? S'ils sont dotés de quelque originalité, quels impacts spécifiques auraient ces quartiers fermés sur la ségrégation et sur les formes de la vie urbaine, sans tomber dans la tautologie selon laquelle « l'enclave produit de la ségrégation ».

L'objet de l'article est de démontrer que les logiques qui produisent la fermeture spatiale sont également à même de produire une homogénéité sociale forte. Or, ces *gated communities*, dans leur nature urbaine, sont des lotissements tout à fait comme les autres, dont rien ne diffère des lotissements en cul-de-sac banals dans le périurbain. Ainsi, dans un contexte de forte pénétration du marché immobilier par ce type de produit, c'est donc moins la nature architecturale et urbanistique résidentielle qui est ici en question, que les effets de l'enceinte et du portail qui la clôturent. L'objectif est d'apprécier la portée territoriale de ces barrières, et en particulier leur impact sur l'appartenance sociale des résidents, évaluée en termes de revenus, d'appartenance ethnique ou de l'âge. Dans un premier temps, l'hypothèse d'une construction territoriale liée à la présence d'une enceinte et d'un contrôle d'accès est développée, justifiant ainsi l'utilisation d'une analyse des discontinuités socio-économiques accompagnant cette fermeture. On évalue enfin la contribution du développement des enceintes résidentielles à l'aggravation relative de la ségrégation à l'échelon local.

## I. DE LA FERMETURE A LA CONSTRUCTION TERRITORIALE.

La fermeture et la mise en retrait s'inscrivent dans une démarche d'exclusion volontaire, puisqu'il s'agit par principe de sélectionner qui peut entrer, et qui n'en a pas le droit. Cette

---

<sup>6</sup> M. Davis, *City of Quartz, Excavating the Future of Los Angeles*, London, Verso (coll. The Haymarket Series), 1990. ; DAVIS, 1998 #145] ; P. Marcuse, « The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave: New Patterns in the United States. », *The American Behavioral Scientist*, n° 41, 1997, p. 311-326.

<sup>7</sup> E. J. Blakely et M. G. Snyder, *Fortress America, Gated Communities In The United States.*, Washington D.C., Cambridge, M.A., Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy, 1997. ; T. Caldeira, *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*, Berkeley, CA, University of California Press, 2000.

<sup>8</sup> L'article de F. Madoré, « Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde », *L'Information Géographique*, n° 2-2004, 2004, p. 127-138 propose un état de la question complet sur les discours relatifs au formes d'enfermement résidentiel et de fragmentation urbaine.

démarche est doublée par une recherche évidente d'exclusivité résidentielle, destinée à garantir la sécurité du lieu et à protéger l'investissement immobilier réalisé.

## 1. La nature de l'enclosure résidentielle

Ces quartiers sont des lotissements comme les autres. Il ne se limitent en effet pas aux ghettos dorés enclos développés dès la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle, empreints d'un idéal anti-urbain et communautariste inspiré par l'idéalisme social et réformateur<sup>9</sup>. Ils s'en inspirent pourtant, sous la forme de produits de consommation de masse (une commodité) à destination des classes moyennes et moyennes supérieures. Le produit *gated community*, en général commercialisé par un promoteur, est avant tout un quartier résidentiel pavillonnaire avec parfois quelques immeubles d'appartements. Il renvoie aux différentes valeurs liées au marketing résidentiel : le néo-traditionalisme de l'architecture, la standardisation de l'offre et la consomérisation d'un mode de vie sous forme de *package* alliant sociabilité, sécurité, loisirs et habitats, sont autant d'éléments présents dans les discours publicitaires et commerciaux. Il s'agit de copropriétés administrées par une association de propriétaires (*Property Owners Association*). Celle-ci gère les parties communes, les équipements de sécurité, conçoit et applique les *Covenants, Conditions and Restrictions*, c'est-à-dire le contrat de copropriété qui fixe à la fois la nature architecturale des propriétés, les modifications que les propriétaires peuvent ou ne peuvent apporter (couleur des toitures...), ainsi que certaines règles de vie collective plus ou moins rigides. Ces règles peuvent notamment déterminer les personnes admises à résider ou préciser des détails plus triviaux comme la vitesse autorisée sur les routes privées, les règles d'entretien des jardins, etc. Ce mode de gestion vise à substituer au gouvernement public un mode de gouvernance privé qui doit garantir l'homogénéité sociale (voire ethnique) du lieu, et ce faisant protéger la valeur de l'investissement immobilier qui y est réalisé<sup>10</sup>. La spécificité des *gated communities* par rapport à tous les lotissements ouverts également gérés par une association de propriétaires réside dans la présence d'une enceinte et d'un contrôle d'accès. Cette clôture représente alors un coût en termes de financement et d'entretien. En contrepartie, elle garantit l'exclusivité du site et de la jouissance des équipements habituellement accessibles au public et ainsi privatisés, et ce faisant contribue à protéger la valeur de l'investissement immobilier<sup>11</sup>.

Bien que présentes également dans d'anciens quartiers résidentiels qui ont érigé leurs barrières, elles sont surtout l'apanage du front d'urbanisation, accompagnant la croissance du marché immobilier. Le développement de ce marché immobilier s'explique par un faisceau de facteurs. Le produit répond aux préoccupations du moment en termes de sécurité, ainsi qu'aux besoins en matière d'équipements de loisirs et d'infrastructures, tout en faisant porter les coûts sur le secteur privé. Ce développement semble soutenu par des collectivités locales et des acteurs publics engagés dans une gestion contradictoire de l'étalement urbain. Ils cherchent à attirer le

<sup>9</sup> K. T. Jackson, *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States.*, Oxford, Oxford University Press, 1985.

<sup>10</sup> E. McKenzie, *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, éd. Y. U. Press, New Haven (Conn.) ; London, Yale University Press, 1994. ; E. J. Blakely et M. G. Snyder, *Fortress America, Gated Communities In The United States.*, Washington D.C., Cambridge, M.A., Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy, 1997.

<sup>11</sup> R. Le Goix, « Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres », *L'Espace Géographique*, 31, n° 4, 2002, p. 328-344.

développement résidentiel, pourvoyeur de ressources fiscales, tout en reportant l'ensemble des coûts de l'urbanisation sur des acteurs privés. Dans la banalité de l'étalement urbain et des lotissements, la *gated community* paraît originale parce qu'elle pousse cette logique d'urbanisation à son extrême: la privatisation et la fermeture d'un site financé sur des fonds privés.

## 2. La fermeture et l'exclusion.

Comme dans tous les lotissements résidentiels en copropriété (*Common Interest Developments*), les règlements de copropriété des *gated communities* favorisent une grande homogénéité sociale, par l'ensemble des contraintes paysagères et architecturales qui pèsent sur le prix du bien immobilier. Mais les règlements de copropriété ont aussi permis de développer l'idée que la mixité ethnique était préjudiciable à la valeur immobilière.

### 1.1. *Restrictive covenants* et ségrégation ethnique.

Les règlements de copropriété (*restrictive covenants*) ont néanmoins permis de construire une solide idéologie ségrégationniste portée par les élites de l'industrie immobilière, qui associent la présence de noirs (ou d'hispaniques) dans un quartier à l'instabilité de celui-ci et au déclin de sa valeur immobilière<sup>12</sup>. Ainsi, de 1924 jusqu'à la fin des années 1950, le *Code of Ethics* distribué par les NAREB (*National Association of Real Estate Boards*, principale fédération du secteur) précisait : "A Realtor should never be instrumental in introducing into a neighborhood a character of property or occupancy, members of any race or nationality, or any individuals whose presence will clearly be detrimental to property values in that neighborhood"<sup>13</sup>. Le *National Housing Act* de juin 1934, initiant les politiques de la *Federal Housing Authority* d'aides à l'accession à la propriété individuelle privilégiant les populations blanches et le développement suburbain, a contribué à créer une situation qualifiée d'apartheid.

### 1.2. L'exclusion dans les *gated communities*.

En conséquence, il n'est pas surprenant de trouver dans d'anciennes *gated communities*, au fil des règlements de copropriété, des exclusions raciales identiques à celles pratiquées dans d'autres quartiers résidentiels. Bien que l'exclusion sur critère ethnique soit interdite depuis 1948, les *gated communities* pratiquent des formes précises d'exclusion, profitant de leur double statut : celui de copropriété d'une part, celui de territoire enclos d'autre part.

C'est en 1948 que la jurisprudence la plus souvent citée en matière de discrimination résidentielle est constituée par la Cour Suprême des Etats-Unis (*Shelley v. Kraemer* [334 U.S. 1])<sup>14</sup>. Invoquant le XIV<sup>e</sup> amendement, qui interdit aux Etats l'application d'une quelconque discrimination entre citoyens américains, la Cour interdit aux Etats de se porter garants de

<sup>12</sup> K. Fox-Gotham, « Urban Space, Restrictive Covenants and the Origins of Racial Segregation in a US city, 1900-50 », *International Journal of Urban and Regional Research*, 24, n° 3, 2000, p. 616-633. ; D. S. Massey et N. A. Denton, *American Apartheid*, Paris, Descartes et Cie, coll. «Les Urbanités», 1995.

<sup>13</sup> « Un agent immobilier ne doit jamais contribuer à introduire dans un quartier, une quelconque caractéristique, une quelconque personne dont la race ou la nationalité, ou tout autre individu, dont la présence pourrait clairement agir au détriment de la valeur des propriétés dans le voisinage. » (trad. R. Le Goix), cité par McKENZIE, 1994, p. 61.

<sup>14</sup> Les décisions de justice sont citées telles qu'elles sont cotées dans les ouvrages et références juridiques américaines : le nom des deux opposants ( *x versus y*, abrégé « v. ») suivi de la cote officielle précisant le numéro de l'arrêt, ainsi que la juridiction compétente. (U.S. : US Supreme Court ; S. Ct. : California Supreme Court ; Cal App. : California Court of Appeal).

l'application de contrats de copropriété discriminatoires. Ce jugement fut confirmé par les décisions de justice de 1966 *Mulkey v. Reitman* (64 Cal. 2d. 529) et de 1983 *O'Connor v. Village Green Owners Association* (33 Cal. 3d 790). Le premier confirme l'impossibilité constitutionnelle pour un Etat de protéger des intérêts individuels contre l'intérêt général en faisant appliquer une quelconque pratique discriminatoire prévue par un contrat de copropriété. Le second interdit toute discrimination sur des critères d'âge. L'argument se fondait sur la loi *Unruh* interdisant les discriminations dans les établissements commerciaux. L'affaire s'est soldée en 1984 par un amendement à cette loi, autorisant le caractère exceptionnel des discrimination par l'âge dans les copropriétés et résidences de personnes âgées<sup>15</sup>.

L'exclusion par l'âge est une caractéristique fréquemment relevée des *gated communities*. S'agissant de la plus grande communauté fermée de retraités des Etats-Unis avec 12700 résidences et 19000 habitants, *Leisure World-Laguna Woods*, dans le comté d'Orange, constitue un cas d'école. Construite en 1964 par Ross Cortese, développeur immobilier, elle représente l'idéal-type de la communauté de retraités, associant l'ensemble des services et loisirs (golf, clubs de sport, d'expression artistiques...) à la sécurité renforcée de la fermeture. Comme pour toutes ses homologues (8 quartiers de plus de 1000 unités d'habitation ont été recensés dans la région de Los Angeles, hors les immeubles et résidences collectives, exclus de l'étude), des centres médicaux privés sont localisés à proximité immédiate à la sortie du quartier. En principe, les restrictions d'âge sont appliquées avec une grande rigueur par l'association de propriétaires. Mais dans les faits, l'arrêt *O'Connor v. Village Green Owners Association* a introduit une certaine souplesse dans l'interprétation des restrictions. D'une part, il suffit d'un seul résident âgé de plus de 55 ans par unité d'habitation ; les descendants directs et dépendants sont admis à résider sur place, mais les petits-enfants ne peuvent rester dans leur famille (grands-parents, etc.) que quinze jours consécutifs. Une certaine souplesse est pourtant admise, puisque des étudiants de la toute proche université d'Irvine occupent des chambres dans la *gated community* (d'après un entretien avec un ancien président de l'association de propriétaires).

Ne pouvant pratiquer légalement la discrimination autre que par un critère d'âge dans les quartiers résidentiels, l'industrie immobilière s'est alors orientée vers d'autres formes d'exclusivité, qui donne à la *gated community* d'aujourd'hui son caractère de club privé<sup>16</sup>. En tant que club ou coopérative résidentielle, l'adhésion d'un nouveau venu requiert l'approbation collective des membres. En général, deux formules sont mises en pratique. Soit l'association conserve la propriété générale du bâti, et les résidents ne sont propriétaires que de participations dans le capital de l'association, pour lesquels ils obtiennent un titre de résidence. Soit la résidence est soumise à l'adhésion à des clubs fermés et socialement sélectifs : golfs, tennis, association du troisième âge, qui justifient intrinsèquement l'exclusivité et l'enclosure du lieu. Dans le cas des résidences du troisième âge, les deux formules sont parfois associées, à *Leisure World* par exemple. Evidemment, la discrimination s'opère alors dans le processus d'adhésion au club, selon des critères de préférence sociale.

Outre l'exclusion collective (par tranche d'âge ou sur critère religieux ou ethnique), une *gated community* peut appliquer une décision sur des critères individuels : l'association de propriétaires peut refuser la transmission d'un bien d'une personne à une autre, sur des critères

<sup>15</sup> D. J. Kennedy, « Residential Associations as State Actors : Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers. », *Yale Law Journal*, 105, n° 3, 1995, p. pp.761-793. ; E. McKenzie, *op. cit.*

<sup>16</sup> C. J. Webster, « Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft », *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, n° 3, 2002, p. 397-412.

aussi subjectifs que la sympathie et la sociabilité supposée de la personne candidate à l'acquisition du logement. Ainsi, le jugement *Chianese v. Cully* (397 F. Supp. 1344, 1346 & S.D. Fla. 1975) oppose un acquéreur potentiel et une association de copropriétaire, qui s'est vu interdire l'achat par les copropriétaires sous prétexte qu'il ne faisait pas montre d'une sympathie et de sociabilité (« *congeniality* ») suffisantes pour satisfaire aux exigences de sociabilité. La cour de Floride a admis que ce critère était « raisonnable » eu égard aux efforts de la communauté en la matière<sup>17</sup>.

### 3. La fermeture, la gestion privée et la protection du bien immobilier.

La sélection sociale dans les lotissements, appliquée avec zèle dans les *gated communities* est destinée à protéger la valeur du bien immobilier. La présence d'un contrôle d'accès renforce l'exclusivité d'un lieu dont l'appartenance repose sur l'adhésion à un club, parce qu'on ne peut être que « du dedans » ou « du dehors », à moins d'avoir été spécifiquement invité par un résident.

On peut hiérarchiser les effets de l'enceinte à l'interface entre l'*intra muros* et l'*extra muros*, entre la sphère de la gestion publique de la ville et celle de la gestion privée d'un territoire clos. La clôture, d'une part, garantit aux résidents la privatisation et la jouissance exclusive des lieux au-delà des seuils domestiques, ajoutant ainsi à la valeur propre de l'investissement immobilier, la valeur ajoutée de la rente de site comme par exemple une plage, un golf, un parc, un paysage. On relève d'autre part les frontières floues entre les modes de gestion publique et ceux du ressort de la gestion privée. Dans le droit, en effet, l'association de copropriétaires se substitue aux pouvoirs publics pour la gestion et l'entretien d'équipements de type public, afin de favoriser les intérêts particuliers de propriétaires fonciers. En conséquence, le développement des *gated communities* est largement désiré par les collectivités locales, en raison de la base fiscale importante que celles-ci représentent alors que les équipements nécessaires à ces quartiers (routes, éclairage, égoûts, réseaux divers) sont financés sur des fonds privés, et utilisés en toute exclusivité par les seuls résidents<sup>18</sup>.

A l'interface entre la *gated community*, les quartiers et les collectivités voisines, se dresse la frontière entre ce qui relève du droit (et du financement) public ou privé. Cette frontière met en contact des lieux fortement différenciés dont l'interaction produit des externalités positives ou négatives pour les membres du quartier fermé et pour ses voisins. Les effets directs de la fermeture et de l'exclusivité s'opèrent au détriment des voisins de ces quartiers. Il semblerait que la fermeture contribue à reporter les actes délictueux sur les quartiers ouverts du voisinage, qui ont alors besoin de se fermer également. Il y aurait alors apparition d'un surcoût cumulatif de la course à l'équipement sécuritaire entre quartiers voisins<sup>19</sup>. Ceci expliquerait le développement par contagion, de proche en proche, des *gated communities*, et ce faisant la construction d'un paysage anxigène fait de murs et de grilles.

<sup>17</sup> T. Brower, « Communities within the community: consent, constitutionalism, and other failures of legal theory in residential associations. », *Land Use and Environmental Law Journal*, 7, n° 2, 1992, p. 203-273.

<sup>18</sup> R. Le Goix, « Gated communities as predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California », in *Private Neighbourhoods: Global and local perspectives*, G. Glasze, C. J. Webster, et K. Frantz (dir.), Routledge, Taylor and Francis, 2005.

<sup>19</sup> R. W. Helsley et W. C. Strange, « Gated Communities and the Economic Geography of Crime », *Journal of Urban Economics*, n° 46, 1999, p. 80-105.

Bien que la présence d'équipements de sécurité et la prise en charge des équipements présents au sein de la *gated community* représentent une charge importante pour la copropriété (le frais de copropriété s'élèvent couramment à 1500\$ par an), la présence d'une clôture conduit globalement à une surévaluation des prix dans la *gated community* au déterminent du voisinage<sup>20</sup>. Toutefois, si l'enceinte contribue à la formation des prix dans les *gated communities*, ce n'est que de manière relative à son environnement immédiat. Il est très net que l'enceinte protège l'investissement immobilier dans le temps, en particulier lors de la crise immobilière des années 1990 à Los Angeles<sup>21</sup>.

La *gated community* apparaît donc comme un projet de nature territorial : contrôle d'accès, projet socialement séparateur favorisant l'homogénéité et l'intégration sociale, projet économique valorisant la valeur des propriétés intra-muros.

## **II. ENCLOSURE ET CONSTRUCTION DES DISPARITES SOCIALES.**

Du fait de la présence d'une frontière physique, juridique et économique, l'analyse des *gated communities* ne peut se faire qu'en la comparant avec les espaces avec lesquels elle est en contact, et vis-à-vis desquels elle joue sur une rente de site (l'exclusivité) et un avantage différentiel. Dans l'hypothèse où l'on cherche à savoir si les *gated communities* sont dotées d'une quelconque spécificité ethnique ou socio-économique par rapport aux lotissements voisins non-fermés, on se pose forcément la question de l'entre-soi communautaire considéré comme acquis par la promotion immobilière.

### **1. Des quartiers inscrits dans l'espace social de Los Angeles**

#### **1.1. Un marché immobilier à part entière.**

On s'appuie sur une base de données réalisée pour 219 *gated communities* dans la région métropolitaine de Los Angeles (sept comtés de Californie du Sud : Los Angeles, Orange, Riverside, San Bernardino, Ventura, Santa Barbara, San Diego). Du fait l'absence de recensement cohérent des *gated communities*, cette base a été constituée à partir d'enquêtes de terrain, et identifiées à partir de sources qui sont celles dont disposerait un acquéreur potentiel : annonces immobilières, publicités d'agences, articles de presse. En 2001 au centre de la région urbaine, ce marché représente en moyenne 12 % de l'offre neuve, dont 21 % des lotissements dans le comté d'Orange, 31 % dans la vallée de San Fernando au Nord de Los Angeles, et 50 % dans les périphéries résidentielles et de loisirs du comté de Riverside (Palm Springs)<sup>22</sup>. La diversité de l'offre s'est accrue en même temps que ces quartiers fermés ont gagné des parts de marché. Les plus grandes *gated communities* accueillent plusieurs milliers d'habitants (9500 à Canyon Lake, dans le comté de Riverside, 19 000 à *Leisure World*, dans le comté d'Orange), mais les plus courantes sont de petits ensembles de moins de 200 logements, construits par des multinationales de la promotion immobilière.

---

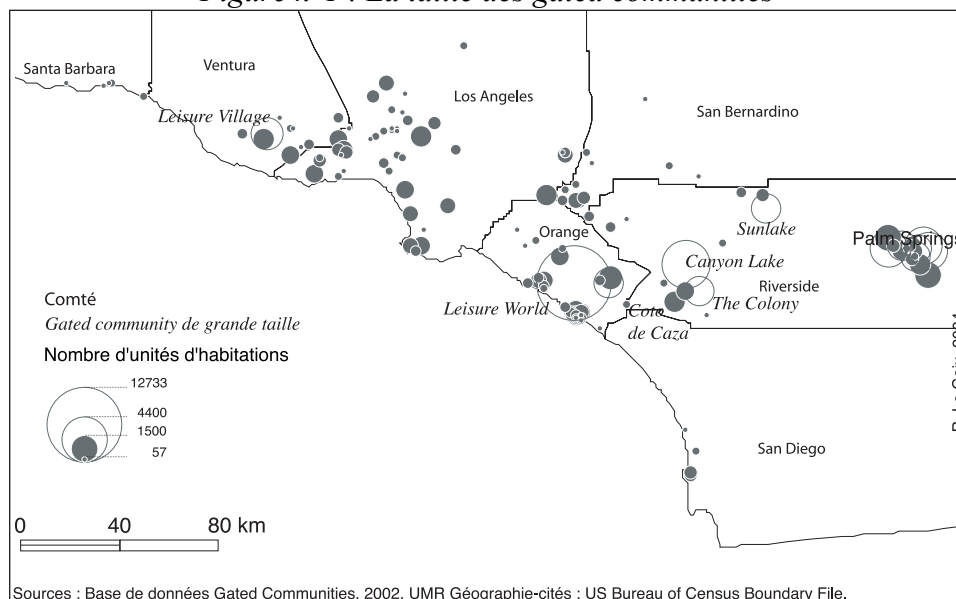
<sup>20</sup> M. Lacour-Little et S. Malpezzi, *Gated Communities and Property Values*, Madison, WI, Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics - University of Wisconsin, 2001, 36 p.

<sup>21</sup> R. Le Goix, « Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres. », *L'Espace Géographique*, 31, n° 4, 2002, p. 328-344.

<sup>22</sup> D'après base de données et recension des projets immobiliers dans l'édition 2001 du guide *New Home Buyer Guide, Southern California*.



Figure n°1 : La taille des gated communities



### 1.2. Des lotissements inscrits dans leur environnement.

Les caractéristiques des *gated communities* s'inscrivent en harmonie avec un environnement social. Ces quartiers répondent en effet chacun à un segment de marché. Les choix de localisation des promoteurs s'orientent logiquement dans le sens d'une insertion de ces communautés en continuité avec l'environnement urbain, dans une logique d'intégration à l'espace environnant. On a démontré que la localisation des *gated communities* dans les différents quartiers de l'agglomération montre l'ampleur de la diffusion de ce modèle résidentiel dans les différentes strates de la société. On le retrouve chez les populations blanches et aisées mais aussi dans la classe moyenne et chez les populations asiatiques et hispaniques. Il apparaît tant dans les espaces centraux à forte densité que dans les périphéries à faible densité. Il est présent, avec des fréquences variables dans différentes zones rurales et zones d'urbanisation récentes. Chaque *gated community* associée à un type de localisation correspond à un segment du marché immobilier, avec la volonté de couvrir l'ensemble du marché solvable d'accession à la propriété. Les seuls quartiers à l'écart de ce mode résidentiel semblent être les quartiers noirs<sup>23</sup>.

En tant que produit immobilier, les localisations des *gated communities* sont tout à fait cohérentes avec le type de clientèle visée, et l'appartenance sociale des résidents de ces quartiers et celle de leurs voisins ne peut varier que de façon marginale. C'est cette variation, parfois ténue et délicate à interpréter, dont il s'agit de rendre compte.

## 2. Les discontinuités construites par l'enceinte.

En conséquence, toute démarche purement descriptive des *gated communities* censée saisir leur particularité supposée dans la ville est vouée à la répétition des discours des promoteurs. Démontrer de manière empirique leur impact sur le tissu social suppose de se pencher sur la mesure de leurs effets en termes d'accentuation locale de la ségrégation. Pour

<sup>23</sup> R. Le Goix, *op. cit.*

percevoir cet impact, il faut alors les comparer systématiquement deux-à-deux avec leur les quartiers voisins en introduisant une fonction de la distance : la contiguïté à l'enceinte semble une bonne approximation.

Il existe de très nombreux indices permettant de mesurer la ségrégation, résumant le niveau moyen de dissimilarité observé dans une ville ou dans plusieurs quartiers<sup>24</sup>. Ici, on cherche plutôt à qualifier individuellement les discontinuités (encadré 1) correspond à une disparité majeure entre deux espaces contigus. On cherche à savoir s'il y a une discontinuité associée à la présence d'une enceinte de *gated community*. Mais il peut y en avoir d'autres, et des discontinuités tout aussi significatives peuvent aussi apparaître ailleurs qu'au niveau de l'enceinte : les frontières municipales créent souvent de forts niveaux de différenciation socio-économique. Il est donc important d'étudier conjointement ce qui se passe au niveau des enceintes, et ce que l'on observe par ailleurs entre quartiers adjacents, dans le reste de la région urbaine.

Or, on ne peut apporter de réponse directe et complète à cette question, en raisons des contraintes liées à la définition des mailles de recensement. Le problème de la relative inadéquation des mailles de recensement se pose ici avec acuité, puisqu'il est rare qu'une *gated community* occupe totalement une unité spatiale de recensement (cas A). La présence d'une *gated community* dans une maille beaucoup plus grande comprenant également d'autres lotissements est le cas le plus courant (cas B). On trouve aussi, parfois, plusieurs *gated communities* différentes dans une même maille, mêlée à d'autres lotissements. On peut donc définir trois grands types de voisinages autour des *gated communities*, du plus proche de l'enceinte au plus lointain.

- On distingue un premier voisinage qui correspond à la frontière entre une *gated community* et son environnement immédiat quand l'unité de recensement et l'enceinte de la *gated community* sont superposables l'un à l'autre (cas A). Un tel cas de figure s'observe dans 30 *gated communities* présentes dans la base de données.
- On peut aussi comparer un second niveau : les unités de recensement contiguës au niveau précédent (cas A), et celles adjacentes aux mailles de recensement qui incorporent de petites *gated communities* et d'autres petits lotissements (cas B). Cela correspond à étudier les disparités socio-économiques par rapport à l'environnement dans lequel se situe la *gated community*.
- Enfin, on prend en compte l'ensemble des dissimilarités observées entre deux mailles contiguës dans toute la région urbaine. Il s'agit de considérer l'ensemble des phénomènes de différenciation, à l'échelle de l'agglomération, afin de raisonner toutes choses égales par ailleurs.

*Encadré. La construction d'un indicateur des discontinuités territoriales.*

D'après la démarche formalisée par C. Grasland et J. C. François<sup>25</sup>, une discontinuité territoriale est analysée par le biais de la combinaison de différents facteurs explicatifs regroupés

<sup>24</sup> P. Apparicio, « Indices of residential segregation: an tool integrated in geographical information system. », *Cybergeog* (<http://cybergeog.presse.fr>), n° 134, 2000.

<sup>25</sup> C. Grasland, « Analyse des couples de lieux et modélisation en géographie » communication présentée à la conférence Name, Université d'Avignon 1992. ; C. Grasland, « L'analyse des discontinuités territoriales. L'exemple de la structure par âge des régions européennes vers 1980. », *L'Espace Géographique*, 26, n° 4, 1997, p. 309-326. ;

dans une analyse factorielle ; et les formes spatiales qui en émergent, lorsqu'elles sont identifiables apparaissent être le produit d'un système territorial. Il faut, dans la variabilité des caractéristiques entre deux quartiers voisins, distinguer les seuils qui ont une réelle signification territoriale de ceux qui ne relèvent que d'une contingence locale.

Afin d'éviter les biais liés à l'échantillonnage des données dans de petites mailles de recensement, on restreint l'analyse aux données issues de l'exploitation au 100% du recensement 2000 (à l'exception de la valeur médiane des logements, issue de l'exploitation partielle). On retient les variables suivantes dans le 12549 *block groups* de la région urbaine.

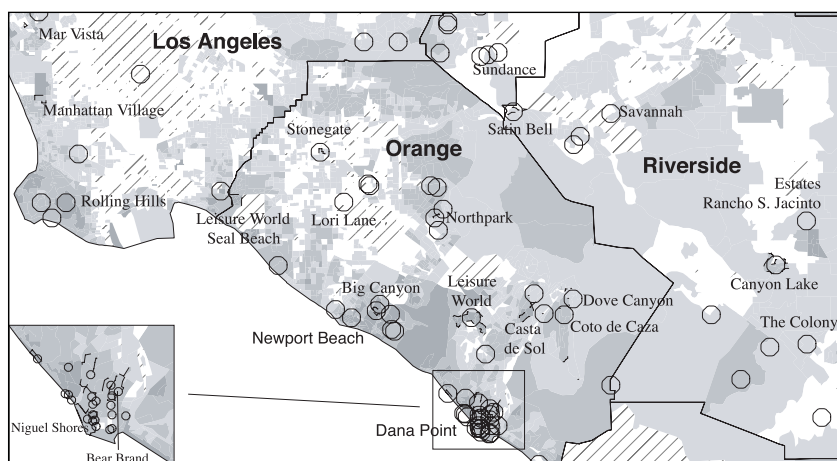
- Statut et richesse : Valeur médiane des logements 2000 ; Logements occupés par leur propriétaires (en pourcentage du nombre de logements 2000). Corrélée avec le revenu médian (+0,72), la valeur immobilière constitue un bon indicateur du niveau économique et des habitants, et prend en compte la dimension du logement comme un signe extérieur de richesse. L'introduction d'une variable sur le pourcentage de propriétaires indique à la fois le statut socio-économique lié à la propriété, et la place des résidents dans le cycle de vie.

- Appartenance ethno-linguistique des populations : Personnes de couleur blanche ; Personnes de couleur noire ; Personnes blanches d'origine hispanique ; Personnes d'origine asiatique ; Personnes d'origine amérindienne (en pourcentage de la population 2000).

- Classes d'âges : Moins de 18 ans ; 18 – 24 ans ; 25 – 44 ans ; 45 – 64 ans ; Plus de 65 ans (en pourcentage de la population 2000).

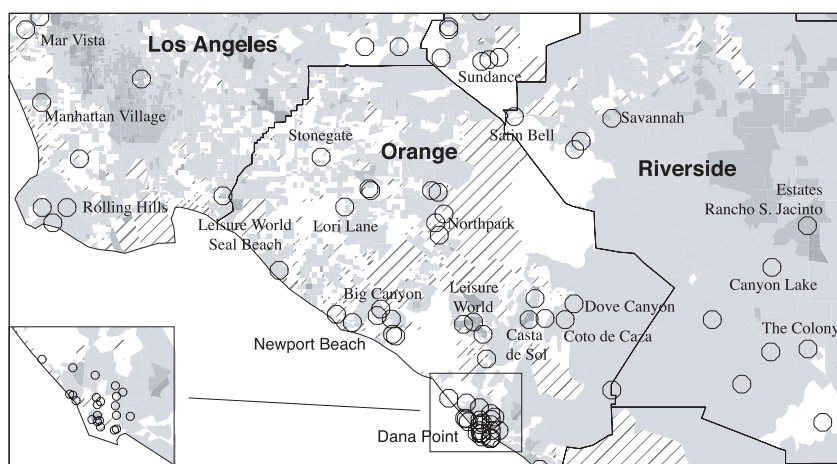
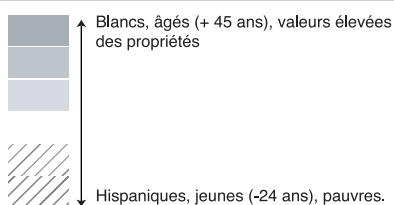
Une analyse en composante principale (ACP) permet de dégager les principaux facteurs (ou axes) explicatifs des écarts entre les unités spatiales étudiées (Figure 2). Dans un second temps, on construit un indice de dissimilarité en calculant l'écart entre deux unités spatiales contiguës sur chacun des axes retenus, afin de déterminer le niveau de la discontinuité qui sépare ces deux unités spatiales. Enfin, dans un troisième temps, on retient les indices de dissimilarité significatifs de la présence d'une discontinuité quand ils sont supérieurs à un écart-type (Tableau 1).

Figure n°2 : Les gated communities et les facteurs de la différenciation sociale au sud de la région de Los Angeles. (a)



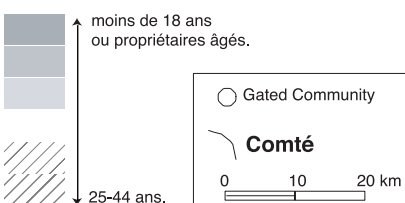
**Axe 1 : Structure ethno-linguistique, associée à la richesse et à l'âge.**

Positions relatives des block groups.  
(moy = 0, écart-type = 2000)



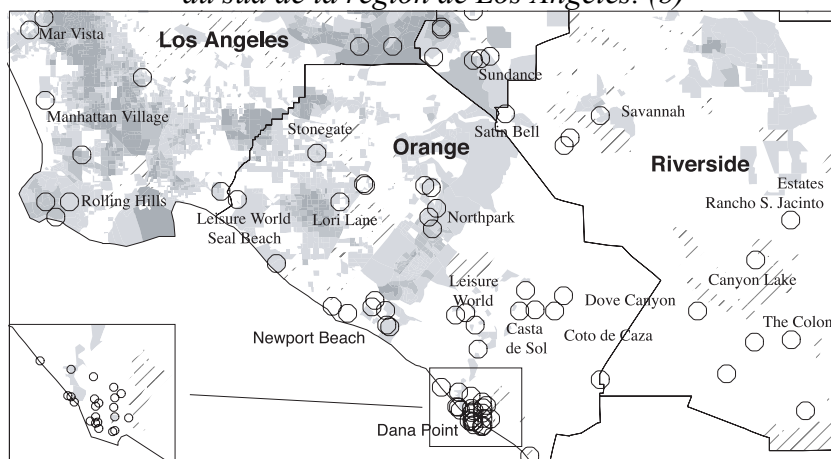
**Axe 2 : Cycle de vie.**

Positions relatives des block groups.  
(moy = 0, écart-type = 1250)



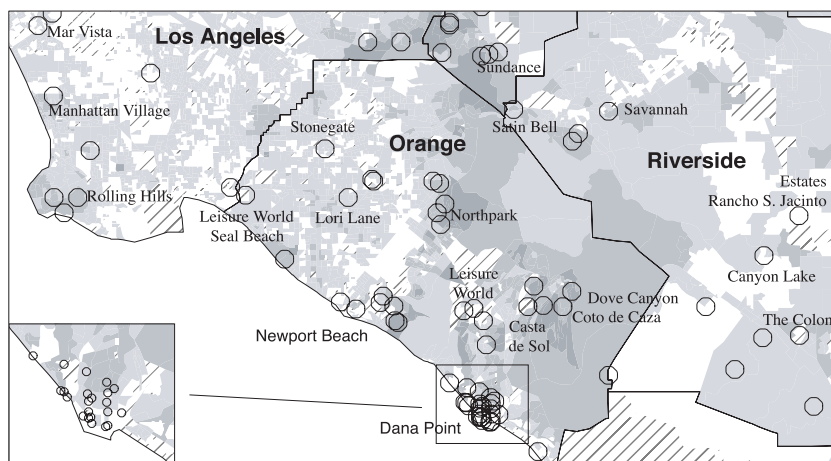
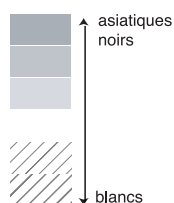
ACP sur les 12549 block groups. Les dissimilarités représentent la différence entre la position relative des block groups voisins sur chaque axe de l'ACP.  
Sources : US Bureau of Census 2000 (SF1, SF3). Base de données Gated Communities.

Figure n°2 : Les gated communities et les facteurs de la différenciation sociale au sud de la région de Los Angeles. (b)



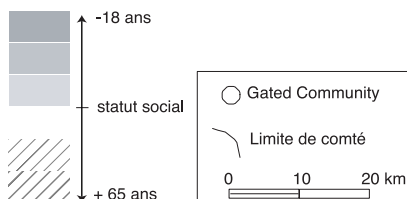
**Axe 3 : Ségrégation ethnique.**

Positions relatives des block groups.  
(moy = 0, écart-type = 1143)



**Axe 4 : Effet de l'âge dans les classes moyennes.**

Positions relatives des block groups.  
(moy = 0, écart-type = 1076)



ACP sur les 12549 block groups. Les dissimilarités représentent la différence entre la position relative des block groups voisins sur chaque axe de l'ACP.

Sources : US Bureau of Census 2000 (SF1, SF3). Base de données Gated Communities.

Les quatre premiers axes de l'ACP réalisée sur l'ensemble des *block groups* de la région urbaine expliquent ensemble 67 % de la variance des douze variables considérées (Figure 2). Le premier axe décrit les oppositions liées à la structure ethno-linguistique, au niveau socio-économique et à l'effet de l'âge qui y est associé (33,5 % de la variance), et oppose les quartiers

jeunes, hispaniques et modestes, aux quartiers blancs, plus âgés, et nettement plus riches. Un second axe (13 % de variance expliquée) isole les effets propres aux cycles de vie, opposant les quartiers des familles avancés dans le cycle de vie (propriétaires, plutôt âgés et avec une forte contribution des enfants et adolescents) aux quartiers où la population plus jeune et plus active, moins avancée dans le cycle de vie (25 à 44 ans). Un troisième axe (10,9 % de la variance) explique quant à lui les effets de la ségrégation ethnique, toutes choses égales quant au niveau de vie : il oppose les quartiers à dominante noire ou asiatique aux quartiers blancs et hispaniques, qui sont très nettement opposés dans la classe moyenne, à statut social équivalent. La quatrième dimension, enfin, explique les différences liées à l'âge au sein de la classe moyenne, toutes choses égales quant au statut social (9,7 % de variance expliquée). Elle oppose les quartiers jeunes et d'âge moyen (notamment les quartiers résidentiels des familles actives), aux quartiers qui concentrent une importante population très âgée (plus de 65 ans), ou une importante population de jeunes adultes, également très concentrée (comme sur un campus ou à proximité des bases militaires).

Ces quatre axes sont autant d'échelles continues d'interprétation de la différenciation socio-spatiale à Los Angeles. Pour chacun des segments qui marquent la limite entre deux unités spatiales contiguës, on calcule la différence de position sur chacun des axes. On obtient donc quatre indices de dissimilarité. On ne prend en considération que la seule valeur absolue de l'indice de dissimilarité, qui, lorsqu'il est élevé, signe la présence d'une discontinuité importante entre deux zones contiguës.

### **III. LES *GATED COMMUNITIES* AGGRAVENT-ELLES LES EFFETS DE LA SEGREGATION ?**

Le tableau 1 compare les distributions des indices de dissimilarité dans les trois échantillons pris en compte dans l'analyse : au niveau des enceintes résidentielles (308 segments), au niveau du voisinage des *gated communities* (6349 segments), et enfin pour l'ensemble des sept comtés de l'étude (33 800 segments).

#### **1. La portée sociale de l'enceinte résidentielle.**

Le rôle de l'enceinte dans la différenciation spatiale est incontestable sur les axes 1, 2 et 4, puisqu'on y constate une fréquence beaucoup plus importante des très fortes discontinuités que dans le voisinage ou dans le reste de la région urbaine. On observe sur l'échelle des effets socio-ethniques un total de 26,8 % des discontinuités supérieures à la borne de deux écarts types au niveau des enceintes, contre 5,5 % dans l'ensemble de la région et 8,9 % dans le voisinage. Les contrastes paraissent sensiblement du même ordre pour les axes qui rendent compte d'un effet du cycle de vie et de l'âge. Sur l'axe 2, un total de 18,5 % des segments font apparaître de fortes discontinuités (plus de deux fois l'écart-type), et 22 % sur l'axe 4, à comparer aux scores affichés pour l'ensemble de la région urbaine de 5,9 et 4,8 %.

Tableau n°1 : Les niveaux de discontinuité observés aux différents échelons.

**Axe 1 : Structure ethnolinguistique, associée à la richesse et à l'âge.**

Décrit l'opposition entre les blancs, plus âgés et plus riches, et les hispaniques, plus pauvres et plus jeunes.

	Fréquence* des discontinuités ( %)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Ecart type	C.V.
<i>Gated communities</i> **	65,3	17,9	<b>11,0</b>	<b>5,8</b>	1495	1660	1,11
Voisinage des GC	71,5	19,7	5,7	3,2	1236	1249	1,01
Ensemble région urbaine	76,4	18,0	3,9	1,6	1057	1076	1,02

**Axe 2 : Cycles de vie.**

Décrit l'opposition entre les plus jeunes (-18 ans) et les adultes actifs (+25 ans)

	Fréquence* des discontinuités ( %)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Ecart type	C.V.
<i>Gated communities</i> **	66,9	14,6	<b>9,7</b>	<b>8,8</b>	1060	1216	1,15
Voisinage des GC	74,1	18,2	5,4	2,3	794	834	1,05
Ensemble région urbaine	78,7	15,3	4,0	1,9	710	782	1,10

**Axe 3 : Effets de la ségrégation ethnique.**

Décrit l'opposition entre les quartiers où les blancs sont sur-représentés, et les quartier où les noirs et les asiatiques sont sur-représentés.

	Fréquence* des discontinuités ( %)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Ecart type	C.V.
<i>Gated communities</i> **	95,8	<b>4,2</b>	0,0	0,0	259	230	0,89
Voisinage des GC	85,0	11,3	2,3	1,5	480	712	1,48
Ensemble région urbaine	82,4	13,2	2,8	1,5	504	656	1,30

**Axe 4 : Effet de l'âge dans les classes moyennes.**

Parmi les quartiers des classes moyennes, l'axe décrit l'opposition entre les quartiers les plus âgés et les quartiers les plus jeunes.

	Fréquence* des discontinuités ( %)				Paramètres des valeurs absolues de l'échantillon		
	Ø	+	++	+++	Moyenne	Ecart type	C.V.
<i>Gated communities</i> **	60,4	<b>17,5</b>	<b>4,5</b>	<b>17,5</b>	1770	2318	1,31
Voisinage des GC	76,2	15,7	4,0	4,1	874	1122	1,28
Ensemble région urbaine	83,7	11,6	2,6	2,2	662	890	1,34

\*Les bornes de classes sont calculées selon la moyenne et l'écart type de l'ensemble des 33800 segments.

\*\* *Gated communities* identifiables au *block group* près.

Niveaux de dissimilarité en valeur absolue

Ø : inférieur ou égal à 1 écart type.

+: de 1 à 2 écarts-types

++ : de 2 à 3 écarts-types

+++ : 3 écarts-types et plus.

Sources : US Census 2000, Bases de données *Gated communities* 2003.**2. Une accentuation relative des disparités.**

Que représentent de tels écarts entre les niveaux de discontinuités relevés au seuil de l'enceinte ? La comparaison des moyennes calculées sur les valeurs absolues des indices de dissimilarité montre des tendances à de plus fortes différenciations, toutes choses égales par ailleurs, au seuil des enceintes. Ainsi, la moyenne des dissimilarités sur l'axe 1 est 1,4 fois plus élevée au niveau des *gated communities* que dans le reste de l'agglomération, de 1,5 fois plus élevée sur l'axe 2, et 2,7 fois plus élevée sur l'axe 4. Du fait de cette contribution très importante de l'axe 4 (l'effet de l'âge), il ne fait pas de doute que l'âge constitue le critère principal de

différenciation des *gated communities*, et donc le critère d'intégration majeur des populations qui ont choisi d'y vivre. Cela ne signifie pas pour autant que les *gated communities* sont limitées aux classes d'âges les plus élevées : il peut s'agir en effet de quartiers de retraités, mais aussi de quartiers habités par des personnes plus jeunes que dans le voisinage.

Ces données rendent compte, paradoxalement, du rôle tout à fait marginal des discontinuités ethniques dans la définition des spécificités des territoires enclos dans les *gated communities*. En effet, 95,8 % des enceintes ne présentent aucune discontinuité significative au-delà du seuil de 1 écart-type, alors que ces discontinuités sont significatives dans 17,5 % des cas dans le reste de la région urbaine. A titre de comparaison, les écarts relevés au seuil des enceintes sont en moyenne de 259, pour 504 par ailleurs : l'effet de la seule ségrégation ethnique est deux fois moindre au niveau des *gated communities* que ce que l'on peut observer dans l'ensemble de la région.

### 3. Le voisinage : un rôle d'espace tampon.

Les *gated communities* ont donc tendance à renforcer localement l'effet de la ségrégation, sur des critères de classe, et surtout sur des critères d'âge. Mais le rôle du voisinage, autour de l'enceinte n'est pas neutre (Figure 2).

En effet, les discontinuités observées dans le voisinage relèvent bien du rôle d'espace tampon autour des *gated communities*. La notion d'espace tampon n'est pas implicite, mais sciemment mise en oeuvre par les promoteurs immobiliers, qui choisissent des localisations dans un environnement protégé des côtoiements ethniques et sociaux les plus brutaux, aux effets délétères sur la commercialisation du produit et, à terme, sur la valeur immobilière. Un tel constat est très net sur l'axe 3, qui est justement celui où s'opèrent les dissimilarités sur les seuls critères ethniques : les niveaux observés dans le voisinage sont tout à fait comparables, sinon identiques, à ceux que l'on observe par ailleurs dans l'agglomération. Un tel effet de rôle tampon de l'échelon local s'observe notamment à *Rolling Hills* ou *Manhattan Village*, insérées dans un ensemble ethnique homogène, mais à proximité immédiate d'un important gradient les séparant vers l'est de quartiers différenciés et plus hétérogènes. Il est particulièrement puissant au sud du comté d'Orange (*Dove Canyon*, *Coto de Caza*). En fait, cet espace tampon correspond souvent à l'échelon municipal, dont la portée en termes de séparation sociale est puissante, du fait des logiques identitaires et culturelles du développement métropolitain de Los Angeles<sup>26</sup>.

## CONCLUSION

L'hypothèse selon laquelle le développement des *gated communities* s'accompagne d'un accroissement local et relatif de la ségrégation résidentielle se confirme, et les fortes discontinuités relevées au seuil de l'enceinte le démontre. Le voisinage sert quant-à-lui de tampon entre une *gated community*, et des quartiers diversifiés et hétérogènes du point de vue de la composition sociale ou ethnique. Une telle position, que l'on peut qualifier de double frontière, est particulièrement intéressante pour assurer la promotion d'un tel produit immobilier : des quartiers très intégrés socialement, construit dans un milieu lui-même relativement homogène séparé de certaines catégories de populations. Le fait déterminant réside dans la contribution

<sup>26</sup> C. Ghorra-Gobin, *Los Angeles : le mythe américain inachevé*, Paris, CNRS Editions, 1997.



remarquable de l'âge comme critère de différenciation propre aux *gated communities*, et le rôle des différenciations ethniques dans un espace tampon constitué par un voisinage élargi, qui correspond souvent à un échelon municipal.

La question majeure relative aux relations entre les *gated communities* et les collectivités locales d'appartenance est bien celle des externalités et de l'impact de l'enclosure sur le voisinage : sur les valeurs immobilières, comme cela a déjà été relevé, mais aussi impact relatif sur la ségrégation sociale. De tels effets pèsent sur les collectivités publiques et sur la société civile, devant prendre en charge les services publics et équipements destinés au plus grand nombre, dans un contexte où la diffusion des enclosures contribuent à aggraver les inégalités sociales, non seulement aux Etats-Unis, mais aussi dans la plupart des grandes métropoles.